

Lancement de la phase réglementaire : c'est parti !



Le mot de la Présidente Caroline Cayeux

Nous entrons désormais dans la phase la plus importante de l'élaboration de notre PLUi-HM. C'est celle que vous attendiez tous : celle pendant laquelle nous allons procéder aux choix en matière de zonage et de traduction réglementaire. Pour le dire autrement, nous allons définir le contenu juridiquement opposable du PLUi-HM en distribuant les droits à construire. Dans le respect d'un processus décisionnel collectif, le travail va être conduit dans ce sens dans les mois qui viennent. Je vous remercie tous par avance de votre participation.



Le mot du Vice-président Gérard Hédin

Avec Caroline Cayeux, nous faisons une règle d'or du principe suivant : ce sont les maires qui proposent et ce sont les maires qui disposent. Dans le respect de la loi, c'est incontournable, et dans le respect de nos partenaires publics, cela va de soi, mais ce sont bien de nos propositions et de nos arbitrages, effectués tous ensemble, que vont sortir le zonage et la traduction réglementaire du PLUi. L'étape qui s'ouvre à nous est majeure.



Retour sur le bureau communautaire du 30 novembre 2023

Les vice-présidents de l'Agglo ont abordé 2 éléments lors d'un 5^{ème} bureau communautaire le 30 novembre 2023 :

- Les coûts et le budget pour la politique de mobilités du PLUi-HM ;
- Les réunions publiques avec un retour sur celles qui se sont tenues en 2023, et les perspectives en 2024.



Bureau communautaire

LE DÉMARRAGE DE LA PHASE RÉGLEMENTAIRE

UN LANCEMENT COLLECTIF LE 9 NOVEMBRE 2023

Le séminaire des maires qui s'est tenu à Auneuil le jeudi 9 novembre 2023 était particulièrement dense dans son contenu. En effet, il a marqué le début d'une étape très attendue par les élus : la phase réglementaire.

La méthodologie de travail durant toute l'année 2024 a été explicitée. Cette organisation s'appuiera sur **3 principes-clés saillants**.



Séminaire Auneuil Le 9 novembre 2023

3 ÉLÉMENTS INTANGIBLES À LA CULTURE COMMUNE DU PLUI-HM



Le PLUi-HM s'inscrit dans un nouveau contexte législatif, dans un **changement de paradigme total** : on ne fait plus de l'urbanisme comme avant. Le mode de raisonnement s'inscrit à l'échelle de l'Agglo et il n'est pas question d'envisager un report à l'identique des PLU communaux actuels dans le PLUi. Les maires se concentreront sur les objectifs, et non pas uniquement sur les outils réglementaires.

|| *Avec la loi climat et résilience, le législateur a imposé l'intégration du principe ZAN. D'ailleurs, en l'absence de PLUi, toutes les zones à urbaniser seront gelées au 1^{er} janvier 2028.* ||

|| *La loi de clarification de juillet 2023 n'a pas remis en cause le ZAN : la garantie universelle de 1 hectare n'ouvre pas de droits à construire en plus et l'objectif de modération de l'espace de -50% reste inchangé.* ||

LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES : UN MOYEN POUR ATTEINDRE UN BUT

En ce qui concerne les outils réglementaires, le **zonage** est un croisement entre ce qui existe déjà et le projet.

Il existe 4 grandes catégories de zones :

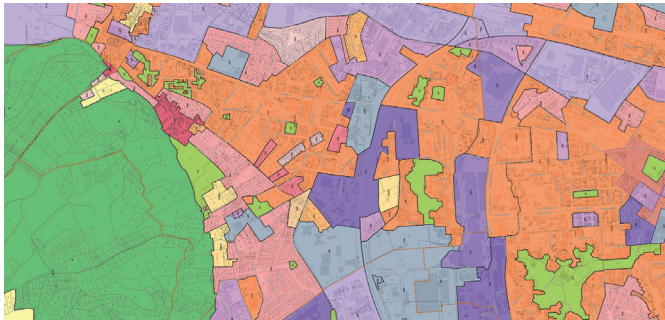
- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles

Des prescriptions graphiques ou des éléments de sur-zonage viennent s'ajouter aux secteurs définis dans le cadre du zonage. Des emplacements réservés pourront également être définis avec parcimonie.

|| *Il existe beaucoup d'outils adaptés aux objectifs recherchés. Selon les communes, ils ne seront pas tous utilisés. Par exemple, on pourra repérer des linéaires commerciaux à renforcer ou à limiter ; on pourra repérer des lavoirs, des calvaires, des murs pour empêcher leurs démolitions ; on pourra repérer des bâtiments qui pourront changer de destinations ; on pourra préserver des chemins pour favoriser les mobilités douces.* ||



Le zonage est étroitement associé au **règlement écrit** à l'échelle du PLUi. Il n'y aura pas un règlement par commune, mais cela ne veut pas dire pour autant que les spécificités communales ne seront pas prises en compte dans le document intercommunal.



|| Depuis la loi ALUR, le règlement écrit a évolué sur la forme et sur le fond. Il repose désormais sur 3 grands axes : Qu'est-ce que je peux construire ? Comment je fais ? Comment je me raccorde ? ||

Un 3^{ème} outil relativement récent est à considérer : **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. Elles peuvent être sectorielles ou thématiques, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un principe de compatibilité. Avec cet outil OAP, une dimension projet est donnée au PLUi.

L'APPROCHE DE TRAVAIL SUR 2024 : UNE ANNÉE DE MOBILISATION INTENSE

Après le travail réalisé sur les potentiels en densification, la fin de l'année 2023 a permis de porter un regard sur les secteurs de projet stratégiques en extension, en dehors de l'enveloppe urbaine. Tous les types de vocations sont concernés : l'habitat, l'économique, les équipements publics.

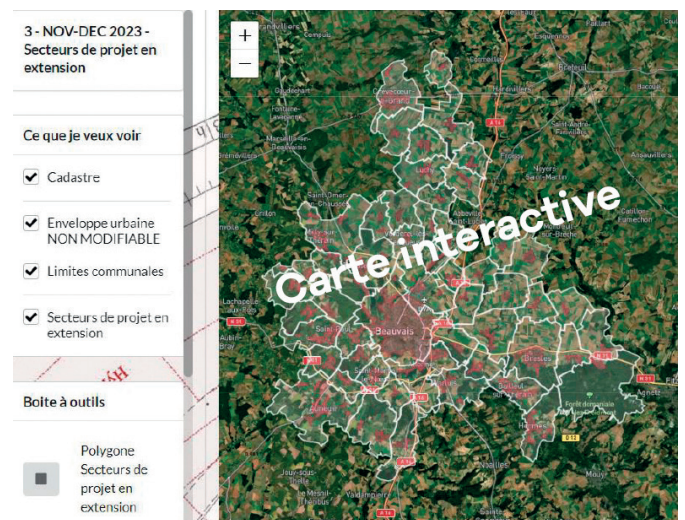
Un travail de repérage, de description et de priorisation de ces secteurs a été demandé aux élus, pour chacune de leurs communes. Pour ce faire, une carte interactive a été mise à disposition.

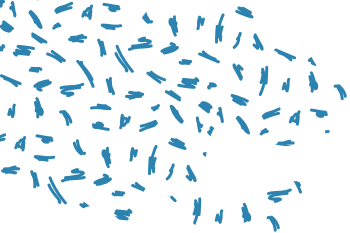
Il appartiendra aux maires, à l'échelle de l'Agglo, d'arbitrer entre les différents secteurs de projet. Cette **période d'arbitrage** doit courir de janvier à avril 2024, en tenant compte du PADD, des contraintes légales, et des enjeux environnementaux propres au territoire.

En parallèle, à partir de février-mars 2024 et jusqu'au mois d'octobre 2024, les tracés des autres zones vont être réalisés, ainsi que les règlements associés, les orientations d'aménagement et de programmation et les différentes prescriptions graphiques (les emplacements réservés, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, etc.).

En fin d'année 2024, le dossier du PLUi-HM sera constitué, afin de pouvoir être arrêté par le conseil communautaire.

|| Le choix des secteurs de projet repose sur un système de sélection à partir de l'échelon communal : les élus votent **POUR** intégrer certains secteurs en extension au PLUi-HM, et non **CONTRE**. ||





DES TEMPS D'ÉCHANGES AU PLUS PRÈS DES COMMUNES

Le bureau d'études Cittànova s'est rendu dans toutes les communes en décembre 2023 pour discuter avec les élus des secteurs de projet pré-envisagés, comprendre " le pourquoi du comment ", et échanger sur la phase réglementaire.



Beauvais



Frocourt



Lachaussée du Bois d'Ecu



Rémérangles



Rochy-Condé



Saint-Germain la Poterie



9 NOVEMBRE 2023

Séminaire des maires
(lancement de la phase réglementaire)

DE NOVEMBRE 2023 À DÉCEMBRE 2023

Débat sur les orientations
générales du PADD dans
les conseils municipaux

DÉCEMBRE 2023

Rencontres de Cittànova
dans les 53 communes

LES PROCHAINS RENDEZ-VOUS

JANVIER 2024

- Ateliers thématiques de la phase POA volet mobilités
- Réunions sectorielles

FÉVRIER 2024

Séminaire des maires

MARS 2024

- Séminaire des maires (volet Urbanisme)
- Bureau communautaire
- Séminaire des maires (volet Habitat et Mobilités)
- Réunions sectorielles
- Comité de pilotage avec les personnes publiques associées